



Sous location viager

Par Howen

Bonjour

Je suis créditrentière d'un appartement jusqu'en 2032.

Je souhaite quitter l'appartement avant la date indiquée.

La débirentière ne peut pas le récupérer avant 2032 et m'a dit d'en disposer comme je veux.

Est-ce que j'ai la possibilité de le louer ?

Dans quelles conditions ?

Merci pour votre aide.

Cordialement

Par isernon

bonjour,

à vérifier mais il semble que dans le cadre d'un viager occupé, le créditrentier (vendeur) ne peut pas louer son bien à un tiers car son droit d'usage et d'habitation (le DUH) est un droit personnel et incessible.

salutations

Par Howen

Merci pour votre retour.

Je ne peux pas louer, la débirentière non plus.

L'appartement va rester libre ???

N'y a-t-il pas un moyen avec l'accord de la débirentière ?

Et moi qui déménage je dois continuer à payer les charges ?

Bien sûr il y a une clause dans le contrat stipulant que lors de mon départ la débirentière doit me verser 15% de plus sur la rente. Elle refuse car elle a établi un montage financier dans sa Sci et ne peut ni recevoir ni donner de l'argent.

Aidez-moi s'il vous plaît

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut bien relire le contrat et vous faire aider par votre notaire ou un avocat avec le texte sous les yeux.

Vous pouvez exiger l'application stricte du contrat et l'augmentation de la rente suite à votre libération des lieux.

C'est plutôt la débirentière qui a besoin d'aide juridique !

Par Isadore

Bonjour,

Tout dépend en effet du contrat, et donc des droits que vous avez conservés. Vous pouvez avoir conservé un simple droit d'usage et d'habitation, auquel cas vous ne pouvez pas mettre en location. Vous pouvez avoir conservé l'usufruit, ce qui vous permet de mettre en location.

Il peut aussi y avoir une clause prévoyant que vous pouvez renoncer à votre usufruit ou à votre droit d'usage et d'habitation, moyennant une augmentation de la rente. Vous évoquez une telle clause. Il faut voir avec un notaire si sa formulation vous permet d'exercer unilatéralement ce droit. Si oui, la débirentière n'aura pas le choix : elle s'est engagée.

Et moi qui déménage je dois continuer à payer les charges ?

Oui. Mais même si la clause d'abandon de vos droits en échange d'une hausse de la rente n'est pas utilisable, il est

possible d'y échapper. Vous pourrez abandonner votre DUH unilatéralement par un acte notarié. En perdant vos droits, vous perdrez aussi vos devoirs de payer les charges et les taxes.

Dans un tel cas la rente ne sera pas réévaluée de 15 %. C'est donc une option à n'utiliser que si la clause n'est pas applicable et si la location n'est pas envisageable.

Par Hibou Joli

Bjr,

Je lis qu'on parle d'usufruit ce qui à mon sens est impossible dans une vente en viager quand bien même l'extinction est viagère dans les 2 cas. Mais l'usufruit résulte d'un démembrement (de propriété) et non d'une vente et n'emporte pas les mêmes conséquences pour son titulaire.

Dans un viager occupé il ne s'agit que d'un simple droit d'occupation la vie durant alors que pour un usufruit la perspective d'une location est tout à fait possible tout comme la cession de ce droit.

Par Howen

Merci à tous pour votre aide et vos précieux conseils.
Je vais étudier toutes les possibilités.
Je vous souhaite un bon week-end.
Et bravo

Par Isadore

Bonjour Hibou Joli,

Il est parfaitement possible de vendre la nue-propriété en viager en se réservant l'usufruit.

Traditionnellement le vendeur se réserve un simple DUH (c'est ce qui est désigné couramment par le terme "viager occupé"), mais il peut très bien se réserver l'usufruit pour pouvoir louer ou loger un proche.

Par Howen

Malheureusement mon contrat ne mentionne pas l'usufruit. Je suis prête à laisser le bien et il est stipulé dans le contrat que je peux renoncer au bien par lettre recommandée et recevoir l'augmentation de la rente. Mais la débirentière n'y tient pas. Elle a fait de son côté un montage financier dans sa SCI qui ne lui permet pas d'effectuer une modification. Elle ne veut pas m'en dire plus. J'essaie de trouver une solution sans la mettre en difficulté. Elle m'a suggéré de louer et ne rien dire ! C'est possible ?

Par yapasdequoi

Son conseil est tout simplement une fraude! Admettons qu'elle décède sans laisser trace de ce conseil sulfureux, ses héritiers ne vous rateront pas pour manquement au contrat.

Prenez plutôt conseil auprès de votre notaire (ou d'un avocat) en relisant ensemble soigneusement les clauses du contrat.

Par Howen

Bonsoir à tous.

Je vais aller voir un avocat car mon notaire que j'avais chargé de trouver une solution il y a deux mois ne m'a toujours donné de nouvelles.

Et si je ne trouve pas de solution j'enverrai la lettre recommandée + Ar pour dire que je quitte le bien et demande l'augmentation de la rente comme stipulé dans le contrat, malgré la contrariété que cela va déclencher.

L'erreur a été de ne pas stipuler l'usufruit.

Merci d'avoir pris le temps de chercher une solution.

Bonjour week-end et encore merci.

Par Isadore

Après si elle ne veut vraiment pas récupérer la maison, il est possible de s'entendre pour qu'elle vous cède l'usufruit par acte notarié, en échange de quoi vous renoncerez à votre droit de demander une augmentation de la rente. Bien évidemment les frais de notaire seront à sa charge.

Le principal danger de louer en l'état est que le bail serait tout simplement invalide, et d'une, et que la propriétaire du bien pourrait vous réclamer les loyers, et de deux.

Elle est bien mignonne avec son montage financier, mais elle a signé un acte de vente, elle a approuvé la clause de révision, vous êtes déjà gentille de chercher un arrangement. Si en plus elle ne veut pas expliquer son problème, tant pis pour elle.

Un avocat pourra en effet vous donner des conseils utiles.

Par Howen

Bonsoir,

Ma débirentière ne me donne pas d'informations sur sa situation. Il ne reste que la lettre recommandée + AR pour clôturer ce dossier si je ne trouve pas d'autre solution. Je me permettrait de revenir vers vous pour vous tenir au courant.

Merci beaucoup